

# Gemeinde Sinzheim

---

## Begründung zum Bebauungsplan „In der Litzlung“

---

Pforzheim, den 20.01. /15.06.2010/24.11.2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Reininghaus'.

(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

**INHALT**

	Seite
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation ..... 1</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation ..... 2</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption..... 3</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung ..... 3</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz ..... 4</b>
<b>7</b>	<b>Bauliches Konzept – Textfestsetzungen ..... 4</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange..... 6</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung und Umsetzung ..... 12</b>
<b>10</b>	<b>Statistik – Flächenbilanz ..... 13</b>

## 1 Ausgangssituation

Im Ortsteil Litzlung der Gemeinde Sinzheim, der durch die Bahnlinie Karlsruhe – Basel, der Rheintalstrecke, vom übrigen Gemeindegebiet getrennt ist, befindet sich im Quartier zwischen der vorhandenen „Straßenbebauung“ und der neuen L 80 eine noch unbebaute Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung und damit Ergänzung im Siedlungsgefüge anbietet. Es handelt sich dabei um eine von der Politik und auch dem Gesetzgeber bevorzugte Innenentwicklungsmaßnahme, die dem Gebot des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft nachkommt.



Mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke wurde bereits im Vorfeld die Möglichkeit einer Bebauung erörtert. Alle Eigentümer haben zugestimmt, im Plangebiet Bauland zu entwickeln und dieses zu erschließen. Auch mit den Eigentümern des bereits bebauten Teils haben intensive Gespräche stattgefunden um die Einbindung dessen in das Verfahren zu erreichen. Diese Verhandlungen konnten durch entsprechende schriftliche Vereinbarungen zum Erfolg geführt werden.

Grundsatz der Baugebietsentwicklung ist von der Gemeinde aus, dass die Entwicklungskosten (Bebauungsplan, Umweltplanung etc.) von den Eigentümern getragen werden. Um die Aufschließung als Baugebiet zu betreiben, hat die Gemeinde Sinzheim die Weber-Consulting Beratungs GmbH als Erschließungsträgerin mit der Entwicklung des Baugebiets beauftragt.

## 2 Bestandssituation

Das Gebiet wird begrenzt im Norden, Westen und Süden durch die Bebauung an den Straßen ‚In der Hilzmatt‘, ‚In den Lissen‘ und der ‚Litzlunger Straße‘. Im Osten durch die Lärmschutzwand entlang der neuen L 80.



Angeschlossen werden kann das Gebiet lediglich an die Litzlunger Straße, wo bisher der vorhandene Dammweg anschließt, der heute als Erschließung für die Felder bzw. die bestehende Bebauung fungiert. Durch die umgebende Bebauung besteht keine weitere Möglichkeit einer straßentechnischen Anbindung.

In etwa der Mitte des Gebiet befinden sich bereits bebaute Grundstücke die über den Dammweg und die Litzlunger Straße verkehrlich und über einen Kanalhausanschluss ebenfalls zur Litzlunger Straße hin erschlossen sind. Ansonsten handelt es sich im wesentlichen um Wiesenflächen sowie im nördlichen Teil um eine als Acker genutzte Fläche.

Eine bereits erstellte Lärmschutzwand (LSW) entlang der L 80 und darüber hinaus eine LSW entlang der Bahnlinie schützen das Plangebiet vor Immissionen des Straßen- und des Schienenverkehrs, so dass hier keine weiteren aktiven Maßnahmen getroffen werden müssen. Welche passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, ist unter Ziffer 6 (Immissionsschutz) dieser Begründung dargestellt.

### 3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der am 07.04.2006 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/ Hügelsheim stellt für das Plangebiet „In der Litzlung“ Wohnbauflächen dar.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch entwickelt.

### 4 Städtebauliche Konzeption

Die äußeren Rahmenbedingungen mit der zu drei Seiten des Planbereichs vorhandenen Bebauung, der Lärmschutzwand im Osten und vor allem der vorhandenen Bebauung im Gebiet setzen enge Grenzen für die Entwicklungsfreiheit im Gebiet. Es gibt nur eine Anbindung des Gebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen am Ende der Litzlunger Straße. Alle anderen Möglichkeiten wurden verworfen, da sie mit einem möglichen Abbruch von Wohngebäuden verbunden gewesen wäre.

Die innere Erschließung erfolgt durch den Ausbau des Dammweges und durch zwei Stichstraße, die am Ende eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug aufweisen. Die beiden Stichstraßen erschließen jeweils den südlichen und den nördlichen Teil des Neubaubereichs. Eine fußläufige Verbindung nach Norden zur Straße ‚In der Hilmatt‘ wäre wünschenswert gewesen, ist aber durch die bestehende intensive Nutzung des Geländes als Garten nicht möglich.

Durch das zuvor beschriebene städtebauliche und erschließungstechnische Konzept ergeben sich Grundstücke in einer Größenordnung von 350 bis 450 m<sup>2</sup>. Dem Wunsch eines beteiligten Eigentümers auf ein Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup> wurde ebenfalls Rechnung getragen.

Weiter für die städtebauliche Konzeption bedeutsam ist die **Flächenverfügbarkeit**. Die Gemeinde Sinzheim hat vorliegend der Erschließungsträgerin Weber-Consulting Beratungs GmbH den Auftrag erteilt, die Entwicklung des Baugebiets so weit als irgend möglich „kostenneutral“ für die Kommune durchzuführen. Dies bedeutet, dass die Grundstückseigentümer sich an den Entwicklungs- und Erschließungskosten jeweils anteilig beteiligen. Diese Mitwirkungsbereitschaft ist von den betroffenen Grundstückseigentümern zugesagt.

### 5 Erschließung

Wie unter 4. erwähnt, wird das Gebiet über die Litzlunger Straße erschlossen. Der heutige Dammweg wird als Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Bis zur ersten Stichstraße erhält diese noch einen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m. Die südliche Stichstraße erhält eine

durchgehende Breite von 5,50 m und am Ende eine Wendemöglichkeit, die für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs (mit einmaligem Zurückstoßen) ausgelegt ist. Die nördliche Stichstraße erhält bis zu dem etwa mittig vorgesehenen Versatz ebenfalls eine Breite von 5,50 m. Nach dem Versatz wird noch ein Parkstreifen angesetzt, um den Anforderungen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

Die Entwässerung (**Schmutzwasser**) des Gebiets erfolgt in zwei verschiedenen Richtungen. Mit der Gemeinde ist abgestimmt, dass der nördliche Stichweg nach Nordosten hin über ein bestehendes und in das Plangebiet hinein zu verlängerndes Leitungsrecht zur Straße in der Hilzmatt hin entwässert wird. Der südliche Stichweg soll über den Dammweg und dann nach Süden in die Litzlunger Straße entwässert werden.

Sämtliches **Regenwasser** im Plangebiet wird der Versickerung zugeführt. Das Regenwasser der Straßen soll in Versickerungsbeeten in den Untergrund versickert werden. In den Versickerungsbeeten wird die Oberbodenpassage durch Einbringen geeigneten Substrats ermöglicht.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen. Sollten am Fuß der Versickerungstöpfe noch keine sickerfähigen Schichten angetroffen werden, ist weiter auszukoffern, bis versickerungsfähige Schichten angetroffen werden und ist der ausgekofferte Raum mit einem Kies-Sand-Gemisch ohne Nullanteile zu verfüllen.

Für die Regenentwässerung der künftigen Baugrundstücke soll jeweils eine Regenwasserzisterne durch den Erschließungsträger eingebaut werden. Der Zisternenüberlauf soll in eine Sickerpackung um die Zisterne herum und ggf. auch unter dieser (wie zuvor beschrieben) gewährleistet werden. Der Anschluss eines Überlaufs der Zisternen an eine Regenwasserleitung ist **nicht** vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikations-Infrastruktur kann aus dem bestehenden Netz des Umfelds gewährleistet werden. Für die Leitungsführung soll das Leitungsrecht im Nordosten zur Straße „In der Hilzmatt“ mit genutzt werden (insbesondere für die Wasserversorgung – Ringleitung).

## 6 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten des Ingenieurbüro's für Verkehrswesen, Koehler & Leutwein, Karlsruhe vom 29.07.2010) zum Bebauungsplan "In der Litzlung" in Sinzheim, wurde unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärm der DB-Strecken Karlsruhe-Basel und des Straßenverkehrslärm der B 3 neu (L 80 alt) eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.

Durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm entstehen im Bebauungsplangebiet im Tageszeitraum größtenteils geringfügige Überschreitungen. An den nächsten zu den Lärmemitteln hin gerichteten Gebäudefronten entstehen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Im Nachtzeitraum ergeben sich im gesamten Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, die für die östliche Baureihe sehr deutlich ausfallen. Da die DIN 18005 keine zwingende Einhaltung der Orientierungswerte vorgibt, kann bei Ausführung von entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen die vorgesehene Wohnbebauung realisiert werden.

Sofern keine Erhöhungen der bestehenden Lärmschutzwand aus technischen und finanziellen Gründen möglich erscheint, sind die im Gutachten beschriebenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzusetzen. Im Gebiet ergibt sich dabei vornehmlich der Lärmpegelbereich III, für den keine aufwändigen, zusätzlichen Kosten für Wand- und Fensterkonstruktionen entstehen. Für die östlichen Baureihen sind entsprechend höherwertige Wand- und Fensterkonstruktionen mit Lüftungseinrichtungen entsprechend Lärmpegelbereich IV / V vorzusehen. Es wird zusätzlich empfohlen die Bebauung in einem größeren Abstand als 12 m zum bestehenden Lärmschutz auszuführen.

## 7 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen

Ziel der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist es, im Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Diese werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach abschließender Durchführung der Zuteilungsgespräche zur Festsetzung gebracht.

Im Einzelnen begründen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt:

- **Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:** Aufgrund der geringen Größe des Wohngebiets sollen keine stärker emittierenden bzw. mit erheblichem Ziel- und Quellverkehr einhergehenden Nutzungen etabliert werden.
- **Unzulässigkeit von Ausnahmen im Wohngebiet:** Es soll bewusst eine Konzentration auf die Wohnnutzung erfolgen. Daher werden alle im Gesetzestext genannten Ausnahmen nicht zugelassen.
- **First- und Traufhöhen:** Es soll bewusst eine zweigeschossige Bebauung im aufgehenden Mauerwerk ermöglicht werden; da die bestehende Topografie keine Geländeneigungen aufweist, kann es bei zwei Geschossen im aufgehenden Mauerwerk nicht zu drei talseitigen Vollgeschossen kommen.

- **Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:** Damit die Bebauung nicht zu stark verdichtet wird – mit den üblichen vielerorts erlebbaren negativen Auswirkungen zu dichten Verkehrs und zu hoher Konfliktdichte zwischen Nachbarn.
- **Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen:** Garagen sind zwar auch auf den nicht überbaubaren Flächen aufgrund der teilweise geringen Grundstücksfläche zulässig, trotzdem soll ein hinreichender Grünanteil der Grundstücke verbleiben.
- **Grünfestsetzungen:** Um ein Mindestmaß an randlicher Eingrünung sowie Durchgrünung des Baugebiets zu erzielen.

Die auf Grundlage des Landesbauordnung in Verbindung § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind in ihren wesentlichen Elementen wie folgt zu begründen:

- **Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung:** Um den Bauherren eine angemessene Freizügigkeit in der Ausführung des Daches zu geben wurden alle **geneigten** Dachformen unter Angabe von Neigungs- bzw. Mindestneigungswinkeln, aber keine Flachdächer erlaubt (Ausnahme: Garagen).
- **Gestaltung von Vorgärten:** Damit ein ansprechender Straßenraum entsteht, in welchem die Grundstücksabgrenzungen nicht zu stark in ihrer Gestaltung divergieren.
- **Offenporige Gestaltung von Stellplätzen:** ist wichtig, um den oberflächigen Abfluss von Regenwasser zu vermindern.
- **Stellplatzverpflichtung:** Die Erhöhung der Stellplatzzahl wird aus verkehrlichen Gründen vorgenommen, damit genügend Stellplätze auf privatem Grund und Boden geschaffen werden und der öffentliche Straßenraum nicht in zu hohem Umfang als Parkraum „missbraucht“ wird.

## 8 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Litzlung“ liegt im westlichen Randgebiet der Gemeinde Sinzheim, innerhalb bestehender Siedlung westlich der B3.

Da das geplante Vorhaben eine Grundfläche von deutlich weniger als weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Innenbereich vorsieht und somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet § 13a BauGB Anwendung.

Der vorgesehene Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegen. Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der B3 ist bereits vorhanden und zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen ebenfalls nicht vor. Der nächstgelegene Ausläufer eines FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von 1.200 m (Sandbach als Teil des FFH-Gebiets „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ Nr. 7214342), das nächste Vogelschutzgebiet in rund 1.800 m Entfernung („Riedmatten und Schiftunger Bruch“ Nr. 7214441).

Somit entfallen grundsätzlich Umweltprüfung, Umweltbericht und Überwachung. Dies wird bei Aufstellung ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem gelten die zu erwartenden Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Somit sind für den Geltungsbereich die geplanten Nutzungen, in diesem Fall Erschließung, Bebauung mit Wohnhäusern und umgebend entsprechende Gartennutzung, als Bestand anzunehmen, obwohl gegenwärtig außerdem auch noch Acker, Wiese und gartenbauliche Nutzung die Fläche einnehmen. Die gärtnerische Nutzung war wohl früher noch ausgeprägter und schloss auch Gärtnerei- und Baumschulflächen mit ein.



Luftbild Planungsraum (Quelle: Google Earth)

Nichtsdestotrotz sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten durch den B-Plan

<b>Schutzgebiete</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Einstufung</b>
FFH- oder Vogelschutzgebiet (Gebiete nach § 33 des BNatSchG von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete)	Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ Nr. 7214342 ist ca. 1,2 km, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet („Riedmatten und Schif-tungser Bruch“ Nr. 7214441 rund 1,8 km vom Geltungsbereich entfernt. Es kann keine Betroffenheit festgestellt werden.	nicht betroffen
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	Im direkten Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.	nicht betroffen
Naturparke nach § 30 NatSchG BW	kein Naturpark	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG	Im direkten Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 32 NatSchG BW	Es sind keine geschützten Biotope im Planungsraum vorhanden.	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet nach § 19 WHG	Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet nach § 19 WHG.	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete nach § 32 WHG	Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet nach § 32 WHG.	nicht betroffen
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Es sind keine denkmalschutzerheblichen Erkenntnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung in Listen oder Karten bekannt.	nicht betroffen

## **Bestandsbeschreibung**

### Geologie, Boden, Kultur und Sachgüter

Der geologische Untergrund im Gebiet wird von den Quartären / Pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben gebildet, welche das Ausgangsgestein überlagern. Der Untergrund ist als Grundwasserleiter einzustufen. Die Ortschaft Litzlung ist dem Naturraum Mittleres Oberrhein-Tiefland am Übergang der Offenburger Rheinebene zu den Ortenau-Bühler Vorbergen zuzuordnen.

Unter dem Mutterboden ist Schluff feinsandiger, schwach toniger Konsistenz über mitteldicht bis dicht gelagertem Sandschichten und sandhaltigen dicht gelagerten Kiesschichten anzutreffen. In letzterer steht das Grundwasser an.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer weitgehend natürlichen Bodenfunktion unter Berücksichtigung einer leichten anthropogenen Überprägung auszugehen. Die Lage inmitten der Siedlung und die Zuschnitte der meisten Grundstücke lassen auf keine sonderlich wirtschaftliche Nutzung für die Landwirtschaft schließen. In den Bereichen der Gärtnereiflächen ist durch die massive Bodenbearbeitung mit einer Beeinträchtigung oder zumindest mit einer Überprägung der Bodenfunktionen zu rechnen. Durch die intensive Nutzung sind auch landwirtschaftlichen Düngemittel- und Pestizideinträgen möglich. Die bereits vorhandenen Versiegelungen gehen bereits mit einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen einher.

Durch die geplante Bebauung ist mit einem weiteren Verlust von Bodenfunktionen in den zukünftig versiegelten Bereichen zu rechnen. Durch Bodenauf- bzw. -abtrag ist von einer Veränderung der zum größten Teil ohnehin schon überprägten Bodenhorizontierung auszugehen. Der örtlichen Landwirtschaft und einem Gärtnereibetrieb gehen Anbauflächen verloren.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten und keine Kulturgüter bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde gemacht werden, so ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren. Als Sachgüter sind die vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftliche Weg zu werten. Beide werden jedoch erhalten bzw. ausgebaut.

### Wasser

Momentan wird das im bebauten Teil anfallende Oberflächenwasser über die Kanalisation abgeführt, in den Freibereichen versickert es über die Fläche. Der Geltungsbereich ist dem Einzugsgebiet des Sandbachs zuzurechnen, der über die Acher in den Rhein entwässert und liegt außerhalb ausgewiesener Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Das Grundwasser steht im Kies unterhalb der schluffigen und sandigen Schichten an. Durch die Überdeckung mit einer geringdurchlässigen Schicht

ist die Gefahr eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser gering. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich des Schluffes nicht, im Bereich der Sande sehr gut möglich.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht zu verzeichnen.

Durch den zunehmenden Versiegelungsgrad bei Bebauung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Retentionsfläche im Landschaftswasserhaushalt zu rechnen. Baubedingt ist das Durchstoßen undurchlässiger Schichten möglich.

### Klima

Der Planungsraum liegt weitestgehend als Freifläche innerhalb bestehender Siedlung. Die Wiesen- und Ackerflächen dienen in geringem Maße der Kaltluftproduktion, die vorhandenen Gehölze als Frischluftproduzierend und staubfilternd.

Durch die Bundesstraße und in gewissen Teilen auch die Bahnlinie ist mit bestehenden Immissionen durch Schadstoffe zu rechnen. Die angrenzende Bebauung wirkt durch Wärmeabstrahlung und Hausbrand ebenfalls auf den Planungsraum ein, so dass von einer bestehenden klimatischen Belastung des Planungsraums auszugehen ist. Der Luftaustausch ist von Osten durch den bestehenden Lärmschutz erschwert.

Durch die vorgesehene Bebauung geht jedoch trotzdem ein kleinräumiger klimatischer Ausgleichsraum innerhalb des Siedlungsgefüges verloren, der vor allem auf die direkt angrenzenden Grundstücke wirkt. Jedoch ist durch die bestehenden Beeinträchtigungen eine erhebliche Beeinträchtigung nicht gegeben.

### Flora, Fauna, Biotope

Schutzgebietsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld nicht zu verzeichnen.

Der östliche Randbereich des Geltungsbereichs wird von der Bundesstraße B3 und deren Banketten eingenommen. Auf dem westlichen Bankett zwischen Straße und asphaltiertem Wirtschaftsweg befindet sich eine Lärmschutzwand. Der Wirtschaftsweg erschließt auch die innerhalb des Geltungsbereichs schon bebauten Grundstücke mit Wohn- und Nebengebäuden. In der direkten Umgebung und im rückwärtigen Teil bis zur westlichen Gebietsgrenze finden sich zu den angrenzenden Grundstücken gehörende Nutzungsstrukturen, wie Wege- und Hofflächen, Schuppen und Lagerflächen sowie Zier- und Nutzgärten mit verschiedenartigstem Pflanzenbestand. Besondere Vegetationsstrukturen mit räumlicher Bedeutung für angrenzende Flächen sind nicht vorzufinden.

Im nördlichen Teil befindet sich ein großer Ackerschlag (Mais) und eine kleinere Wiesenfläche. Im südlichen Teil befinden sich Gärtnerei- und

Baumschulflächen, die bereits teilweise aus der Nutzung gefallen sind. Auf den noch bestellten Flächen finden sich verschiedene Gehölze (u.a. Koniferen) und Stauden bzw. Gräser. Die Nachbargrundstücke sind teilweise auch mit Koniferenhecken gegen das Baugebiet abgegrenzt.

Durch die umliegenden Infrastrukturen (Bahnlinie, Bundesstraße) wirken bereits nicht unwesentliche Beeinträchtigungen auf das Gebiet. Durch die Insellage innerhalb bestehender Bebauung sind die Vernetzungsfunktionen mit naturnahen Lebensräumen als vernachlässigbar einzuordnen.

Durch das verwirklichte Baugebiet kommt es zu einer Beseitigung von Lebensräumen und Vegetationsstrukturen im Eingriffsraum.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es liegen für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen solche auch nicht erwarten. Es kann somit von keiner Gefährdung der Populationen besonders oder streng geschützter Arten ausgegangen werden.

#### Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch kommt den Lärmbelastungen durch die Bundesstraße und die Bahnlinie der Rheintalbahn zu. Hierzu wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen. Im Zuge des viergleisigen Ausbaus der Bahnstrecke und des Neubaus der Bundesstraße wurden Schallschutzmaßnahmen durch den Bau von zwei Lärmschutzwänden ergriffen.

Das Landschaftsbild und im Planungsraum wird von den umgebenden Siedlungsstrukturen geprägt. Blickbeziehungen existieren zu den angrenzenden Gebäuden und der Lärmschutzwand zur Bundesstraße hin.

Der existierende Weg, der jedoch als Sackgasse ausgebildet ist, dient in gewissem Maße der Naherholung. Besondere Einrichtungen zur Erholung sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Durch Realisierung der Bebauung kommt es durch Versiegelung und Bauwerke zu einer Veränderung des bisherigen Ortsbilds und der gewohnten Sichtbeziehungen. Mit einer gewissen Zunahme an Lärm und Verkehrsemissionen ist zu rechnen.

### **Auswirkungen der Planung**

Bei Durchführung der Planung ist mit den oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Erhalt des bisherigen Zustands und der bisherigen Nutzungen zu rechnen.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Anpassung an vorhandene Bebauung
- Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen von Baumpflanzungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Regenwasserbewirtschaftung mit Zisternen
- Bei Bodenarbeiten sind die DIN 18915 und 18300 sowie das Bodenschutzgesetz zu beachten

### **Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen**

Da der vorliegende Bebauungsplan aus eingangs erläuterten Gründen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet § 13a BauGB Anwendung.

Da somit die oben beschriebenen zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist planungsrechtlich kein Eingriff erfolgt, da die geplante Nutzung als Bestand angenommen wird. Somit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Eine Bilanzierung kann somit ebenfalls entfallen.

## **9 Bodenordnung und Umsetzung**

Die Gemeinde Sinzheim hat durch Vergabe der Projektentwicklung an die Weber-Consulting Beratungs GmbH als Erschließungsträgerin ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren vorgegeben. Dieses soll in Form der amtlichen Umlegung abgewickelt/ abgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Erschließung wird durch Erschließungsvertrag auf die Erschließungsträgerin übertragen. Die Erschließungsträgerin hat sich durch Kostentragungsverträge mit den Eigentümern die Refinanzierung zu sichern.

**10 Statistik – Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche:</b>		<b>15.723 m<sup>2</sup></b>
Bestandsflächen:		4.590 m <sup>2</sup>
Bruttobauland:	100%	11.133 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 18,4%	2.304 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 4,2%	466 m <sup>2</sup>
Netto-Wohnbauland:	ca. 75,1%	8.363 m <sup>2</sup>
Aufgeteilt auf ca. 19 Bauplätze ergeben sich je Bauplatz im Mittel ca.		440 m <sup>2</sup>

Sinzheim, 20.01.2011



Ernst,  
Bürgermeister